



A NOVA LEI DOS DISTRATOS NOS COMPROMISSOS DE VENDA E COMPRA

Leonardo Palugan Canales *

Eduardo Antonio Pires Munhoz ** - prof.edumunhoz@gmail.com

Resumo: O presente trabalho aborda a lei nº 13.786/2018, também conhecida como a Nova Lei dos Distratos, e sua aplicabilidade nos compromissos de venda e compra de bens imóveis, incluindo tanto as incorporações imobiliárias, instituídas pela lei nº 4.591/64 (Lei de Incorporações Imobiliárias), quanto os loteamentos, regulamentados pela lei nº 6.766/79 (Lei de Loteamentos).

Palavras-Chaves: Distratos imobiliários; incorporações; loteamentos;

Abstract: The current study discusses law nº 13.786/2018, also known as the New Law of Termination of Real Estate Purchase Contracts, and its applicability to sale and purchase agreements of real estate properties, including both real estate developments established by law nº 4.591/64 (Real Estate Development Law) and subdivisions regulated by law nº 6.766/79 (Subdivision Law). The protective mechanisms and instruments for the relationships between companies and buyers implemented by the new law have been essential for the relationships among entities in the national real estate market. With its scope and clarity, in the past 5 (five) years, the new law has brought a better balance in the contractual relationship between companies and buyers, as well as resolved disputes regarding contract terminations in the Judiciary, protecting the prospective buyer in cases of delays in project delivery and preventing the interests of the party terminating the contract from prevailing over those of the compliant client who fulfills their payment obligations.

Keywords: Real estate cancellations; incorporations, subdivisions.

1. Introdução

Em dezembro de 2018, foi sancionada a lei nº 13.786/2018, mais conhecida como a Nova Lei dos Distratos, que estabeleceu uma série de mecanismos e instrumentos protetivos das relações entre empresas e compradores.

Aplicável à lei nº 4.591/64 (Lei de Incorporações Imobiliárias) e à lei nº 6.766/79 (Lei de Loteamentos), a lei dos distratos, entre outros pontos, disciplina as condições sob as quais imóveis, sejam eles apartamentos ou lotes, vendidos na planta, podem ser devolvidos às respectivas construtoras.

Antes, como não havia lei específica para o distrato, as empresas não tinham como contar com planejamentos financeiros adequados para suas obras.

Não bastasse isso, a discordância entre as partes a respeito de valores a serem devolvidos e as circunstâncias desse processo comumente iam parar na Justiça, ocasionando uma alta demanda do judiciário e, conseqüentemente, morosidade e ineficácia do poder judiciário.

De um lado, empresas com seus imóveis estagnados por anos. De outro, consumidores sem receber um real sequer, tendo que aguardar anos para reaver o dinheiro gasto.

Organizar o que estava confuso, a Lei do Distrato deu início a uma nova fase para as relações entre os entes do mercado incorporador nacional. A lei trouxe segurança para a incorporadora/loteadora, protege o promitente comprador em caso de atraso na entrega da obra e evita que o interesse de quem faz o distrato se sobreponha ao do cliente adimplente, que honra os pagamentos.

Com sua abrangência e clareza, nos últimos 05 (cinco) anos, a lei trouxe melhor equilíbrio na relação contratual entre empresas e compradores, bem como dirimiu os processos sobre distrato no Judiciário.

2. Dos compromissos de compra e venda

O compromisso de venda e compra, é um tipo de contrato utilizado para formalizar a intenção de uma das partes em vender um bem e da outra parte em adquiri-lo. Esse contrato estabelece os termos e condições da transação e serve como instrumento preliminar antes da efetivação da transferência de propriedade.

Orlando Gomes distingue a promessa de compra e venda do compromisso, alegando que:

O contrato preliminar de compra e venda gera, para ambas as partes a obrigação de contrair o contrato definitivo. Contém, implicitamente, a faculdade de arrependimento, assim entendida, em sentido amplo, a de submeter-se a parte inadimplente às consequências normais da inexecução culposa de um contrato. (GOMES, Orlando, 2008, p. 290)

Os compromissos de venda e compra são celebrados entre duas partes, quais sejam o vendedor (compromitente vendedor) e o comprador (compromitente comprador). Importante frisar que para que o contrato seja válido, ambas as partes devem ter capacidade jurídica para celebrar contratos.

Além disso, o contrato deve conter uma descrição precisa do bem objeto da venda, identificando-o de forma clara e inequívoca. Isso pode incluir características, localização, dimensões, número de registro, entre outros elementos que permitam sua correta identificação.

Tendo em vista que os contratos de venda e compra são onerosos, o instrumento deve estipular o preço pelo qual o bem será vendido e as condições de pagamento acordadas entre as partes. Pode ser estabelecido um valor fixo ou uma fórmula para o cálculo do preço.

Também é necessário definir a forma de pagamento, qual seja parcelado ou financiado, bem como os prazos para adimplemento e eventuais correções monetárias.

Por outro lado, o contrato pode conter cláusulas e condições específicas acordadas entre as partes, como prazo para a efetivação da venda, obrigações de cada uma das partes, responsabilidades por eventuais vícios ou defeitos no bem, condições suspensivas e/ou resolutivas (por exemplo, obtenção de financiamento ou aprovação de órgãos públicos), entre outros aspectos relacionados à transação.

Outrossim, o compromisso de venda e compra deve estabelecer um prazo para a efetivação da venda. Esse prazo pode ser fixo ou estabelecer uma condição suspensiva, como a obtenção de financiamento ou a aprovação de documentos. Ao final do prazo ou cumprimento da condição, a transferência de propriedade pode ocorrer por meio da lavratura da escritura pública, em caso de o bem objeto ser imóvel ou de outro instrumento adequado, a depender do objeto.

Por fim, o contrato deve prever as consequências em caso de descumprimento por uma das partes. Pode haver cláusulas que estabeleçam multas, indenizações, rescisão do contrato ou outras medidas específicas para proteger os direitos das partes.

Essas cláusulas são inseridas nos contratos para estabelecer as consequências que serão aplicadas caso uma das partes não cumpra suas obrigações contratuais, visando

proteger os direitos da parte prejudicada e incentivando o cumprimento das obrigações estipuladas no contrato.

As sanções variam principalmente das negociações entre as partes e das leis aplicáveis ao caso.

Dentre as mais comuns em nosso ordenamento jurídico, temos: Cláusula penal; Multa por atraso; Juros de mora e Cláusulas resolutivas.

A cláusula penal é uma disposição contratual na qual as partes estabelecem antecipadamente o valor de uma indenização a ser paga em caso de descumprimento contratual. Essa indenização tem o objetivo de compensar a parte prejudicada pelos danos sofridos em decorrência do inadimplemento. O valor estipulado na cláusula penal pode ser fixo ou calculado com base em critérios pré-determinados.

Para Pontes de Miranda, a cláusula penal é acessória, contudo, equivale à uma promessa de prestação na hipótese de infração de uma determinada obrigação assumida, com natureza acessória à obrigação principal. Vale transcrever tal orientação:

Promessa Independente de submissão a pena. Pode-se prometer submissão a pena sem que seja assumido dívida, ou venha a assumir: a pena é para o caso de não praticar algum ato, ou de se praticar algum ato. Não se promete o ato, ou a omissão; promete-se a submissão a pena. A pena, aí, somente é indenização por expectativa que foi frustrada.

De iure condendo, pode-se exprobrar ao termo 'pena' não próprio, porque em tais espécies de preestabelece que não há dever de fazer, e se estranha pensar-se em penalidade se não há infração. (MIRANDA, Pontes de, 2003, p. 88/89)

Não bastasse isso, é possível estipular-se o pagamento de uma multa em caso de atraso no cumprimento das obrigações contratuais. Geralmente, é estabelecido um valor percentual sobre o montante devido que deve ser pago pela parte inadimplente como compensação pelo atraso. Essa multa pode ser uma forma de incentivar o cumprimento pontual das obrigações contratuais.

Cumulativamente, os juros de mora são uma sanção financeira que incide sobre o valor em atraso. Essa cláusula estabelece uma taxa de juros a ser aplicada sobre os valores devidos a partir da data de vencimento estipulada no contrato. Os juros de mora têm o objetivo de compensar a parte prejudicada pelo atraso no recebimento dos valores devidos.

Sobre os juros de mora, Luiz Antônio Scavone Júnior (2011, p. 131), os define como “aqueles que decorrem do descumprimento das obrigações e, mais frequentemente, do

retardamento da restituição do capital ou pagamento em dinheiro”, esclarecendo que “ainda que não haja e sequer sejam alegados prejuízos, são devidos juros moratórios”.

Por fim, em certos contratos, a cláusula de rescisão estabelece que, em caso de inadimplemento grave ou reiterado por uma das partes, a outra parte tem o direito de rescindir o contrato. Nesse caso, além da rescisão, podem ser previstas outras sanções, como a devolução de valores pagos antecipadamente, a perda de benefícios ou a retenção de bens.

É importante destacar que o compromisso de venda e compra é um contrato preliminar e, em alguns sistemas jurídicos, não garante a transferência definitiva de propriedade. A escritura pública ou outro instrumento formal é geralmente necessário para concluir o processo de venda e compra.

3. Dos distratos imobiliários

O distrato é um documento que estabelece o encerramento de um contrato previamente estabelecido entre as partes. É uma maneira amigável de finalizar o contrato, normalmente quando ambas as partes concordam em desfazer as obrigações contratuais anteriormente acordadas.

O desfazimento do avençado é utilizado quando as partes desejam encerrar o contrato antes de seu cumprimento total, seja devido a uma mudança nas circunstâncias, uma negociação para modificar os termos contratuais ou por qualquer outro motivo acordado entre elas. É uma alternativa à resolução litigiosa do contrato devido a inadimplência ou violação das cláusulas contratuais.

Ao elaborar um distrato, é importante que as partes especifiquem claramente os termos e condições do encerramento do contrato, incluindo acordos sobre a divisão de ativos e passivos, reembolsos, pagamentos pendentes, devolução de bens ou quaisquer outras obrigações pendentes.

A formalização do distrato por escrito, preferencialmente em um documento assinado pelas partes envolvidas, é essencial. O distrato deve ser abrangente e abordar todos os aspectos relevantes do contrato a serem encerrados, a fim de evitar futuras disputas ou mal-entendidos.

É importante destacar que o distrato pode ter implicações legais e financeiras, especialmente se o contrato original contiver cláusulas específicas relacionadas ao encerramento. Portanto, é recomendado que as partes envolvidas busquem aconselhamento

jurídico adequado ao redigir um distrato, garantindo a proteção de seus interesses e o cumprimento das formalidades legais.

Resumidamente, o distrato é um instrumento legal que permite o encerramento amigável de um contrato anteriormente estabelecido, estabelecendo os termos e condições do encerramento. É uma alternativa pacífica à resolução litigiosa do contrato e exige consideração adequada dos interesses de todas as partes envolvidas.

4. Da nova lei dos distratos

Em vigor desde dezembro de 2018, a lei número 13.786/2018, popularmente conhecida como a Nova Lei dos Distratos, trouxe uma série de dispositivos e instrumentos projetados para proteger as relações entre empresas e consumidores.

Esta nova legislação aplica-se tanto à lei número 4.591/64, que se trata das Incorporações Imobiliárias, quanto à lei número 6.766/79, que rege os Loteamentos. A Lei dos Distratos, em seus diversos aspectos, estabelece regras que regulam as circunstâncias nas quais propriedades, sejam apartamentos ou terrenos, que foram vendidos na planta, podem ser devolvidas às construtoras responsáveis.

O tema é um dos mais importantes e relevantes para as empresas da construção civil no Brasil.

Isso porque, o número de distratos, crescia desenfreadamente desde o começo da crise, há cerca de 09 (nove) anos, sendo classificado como altíssimo. Só em 2017, segundo pesquisa da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc), as desistências dos clientes representaram o equivalente a 31,6% das vendas de imóveis novos.

Com a chegada da novel lei e alteração da política do distrato, a baixa relação às desistências foi um ponto importante para se destacar. Em 2022, mesmo após a pandemia do Covid-19, o número de distratos imobiliários atingiu o menor patamar da série histórica (9,5%), o que representou uma queda de 1,4 pontos percentuais em relação a 2021.

Para efeito de comparação, no fim de 2018, quando foi publicada a nova lei, que estabeleceu parâmetros para a resolução de contrato de compra e venda de imóveis por desistência e por inadimplemento das partes, a relação distratos/vendas entre os imóveis de Médio e Alto Padrão era próxima dos 50% (cinquenta por cento).

Percebe-se, portanto, que a Lei dos Distratos deu início a uma nova fase para as relações entre os entes do mercado incorporador nacional. A lei trouxe segurança para a incorporadora/loteadora, protege o promitente comprador em caso de atraso na entrega da

obra e evita que o interesse de quem faz o distrato se sobreponha ao do cliente adimplente, que honra os pagamentos.

A nova lei fornece uma camada adicional de segurança para incorporadoras e loteadoras. Trata-se de um ponto essencial, uma vez que, em muitos casos, as empresas enfrentavam incertezas e riscos importantes quando lidavam com distratos contratuais. A nova lei distribui diretrizes claras para essas situações, conferindo um maior grau de previsibilidade e estabilidade às transações imobiliárias.

Além disso, a legislação também visa proteger o promitente comprador adimplente, especialmente quando há atrasos na entrega da obra. Antes da implementação desta lei, os compradores muitas vezes encontravam-se desamparados e enfrentaram dificuldades consideráveis quando as construtoras não cumpriram os prazos acordados. A Nova Lei dos Distratos estabelece medidas que visam garantir que os interesses dos compradores sejam devidamente resguardados nessas situações.

Outro aspecto importante é que a legislação impede que o interesse de quem realiza o distrato, ou seja, desiste do contrato, se sobreponha ao interesse do cliente adimplente, que cumpre suas obrigações contratuais. Isso garante que aqueles que honram seus compromissos contratuais não sejam prejudicados por aqueles que optam por desistir do negócio.

As alterações advindas desta lei tiveram um impacto notável nos últimos 05 (cinco) anos. Elas trouxeram um equilíbrio mais saudável às relações contratuais entre empresas do setor imobiliário e compradores, suavizando a incerteza e os litígios. Como resultado, obteve uma redução significativa nos processos judiciais relacionados a distratos, aliviando a carga do sistema judiciário e promovendo uma resolução mais eficiente de disputas neste contexto.

Em resumo, a Nova Lei dos Distratos desempenhou um papel fundamental na promoção de transações imobiliárias mais seguras, justas e equilibradas nos últimos anos, trazendo benefícios tanto para as empresas do setor quanto para os compradores.

5. Das mudanças na Lei de Incorporações

A Lei 13.786/2018, que alterou a Lei 4.591/64, autoriza expressamente a retenção do sinal, cobrança da comissão de corretagem e cláusula penal de 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado pago.

Também restou sacramentada, definida e positivada a possibilidade de cobrança, cumulativa, de indenização mensal pela indisponibilidade do bem, no percentual de 0,5%

(zero vírgula cinco por cento) sobre valor atualizado do negócio imobiliário, devida desde a data da assinatura do contrato até a futura reintegração de posse (fato que será consumado após o trânsito em julgado e cumprimento do mandado de reintegração).

A nova legislação também prevê a condenação do promitente comprador ao pagamento dos impostos e taxas condominiais incidentes sobre a coisa imóvel (da data do contrato até a efetiva reintegração de posse).

Vale transcrever os novos textos legais:

Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:

I - a integralidade da comissão de corretagem;

II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.

§ 1º Para exigir a pena convencional, não é necessário que o incorporador alegue prejuízo.

§ 2º Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde ainda o adquirente, em caso de resolução ou de distrato, sem prejuízo do disposto no caput e no § 1º deste artigo, pelos seguintes valores:

I - quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel;

II - cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores;

III - valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, pro rata die;

IV - demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato.

§ 3º Os débitos do adquirente correspondentes às deduções de que trata o § 2º deste artigo poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída.

§ 4º Os descontos e as retenções de que trata este artigo, após o desfazimento do contrato, estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo adquirente, salvo em relação às quantias relativas à fruição do imóvel.

§ 5º Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 31-A a 31-F desta Lei, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos neste artigo e atualizados com base no índice

contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, admitindo se, nessa hipótese, que a pena referida no inciso II do caput deste artigo seja estabelecida até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga. (BRASIL, 2018).

6. Das mudanças na Lei de Loteamentos.

A Lei 13.786/2018, que alterou a Lei 6.766/79, autoriza expressamente a retenção do sinal, cobrança da comissão de corretagem e cláusula penal de até 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato.

Também restou definida e positivada a possibilidade de cobrança cumulativa de indenização mensal pela posse/fruição do terreno, no percentual de 0,75% (zero vírgula setenta e cinco por cento) sobre valor atualizado do negócio imobiliário, devida desde a data da assinatura do contrato até a futura reintegração de posse (fato que será consumado após distrato consensual ou trânsito em julgado e cumprimento do mandado de reintegração).

A nova legislação também prevê a condenação do promitente comprador ao pagamento dos impostos e taxas associativas incidentes sobre o lote (da data do contrato até a efetiva reintegração de posse).

5. Considerações Finais

Em suma, a Lei do Distrato, aplicável à Lei nº 4.591/64 (Lei de Incorporações Imobiliárias) e à Lei nº 6.766/79 (Lei de Loteamentos), desempenhou um papel crucial na regulamentação das condições sob como quais imóveis vendidos na planta podem ser devolvidos às construtoras. Antes da existência dessa legislação específica, as empresas enfrentavam desafios importantes na gestão de seus planejamentos financeiros para obras, enquanto as disputas entre as partes envolvidas frequentemente resultavam em litígios, sobrecarregando o sistema judicial e causando demora na resolução dos casos.

A Lei dos Distratos proporcionou uma nova fase nas relações entre os vendedores e compradores do mercado imobiliário nacional. Ela trouxe segurança jurídica tanto para as incorporadoras/loteadoras quanto para os compradores em situações de atraso na entrega das obras. Além disso, a nova lei evita que os interesses das partes que realizam os distratos prevaleçam sobre os clientes adimplentes, que cumprem com seus pagamentos.

Com sua abrangência e clareza, ao longo dos últimos cinco anos, essa lei promoveu um equilíbrio nas relações contratuais entre empresas e compradores. Ela também contribuiu para a redução significativa do número de processos relacionados aos distratos que congestionavam o sistema judiciário, tornando-o mais ágil e eficaz.

A popularmente conhecida como Nova Lei dos Distratos desempenhou um papel fundamental na promoção da transparência e da equidade nas relações contratuais no mercado imobiliário, beneficiando tanto as empresas quanto os consumidores e melhorando a eficiência do sistema judiciário em lidar com questões relacionadas aos distratos.

6. Referências

- ABRAINC. Disponível em <<https://www.abrainc.org.br/abrainc-news/2023/03/29/em-coletiva-de-imprensa-abrainc-apresenta-resultados%C2%A0consolidados-do-mercado-imobiliario-em-2022>> Acesso em 25/09/2023 às 22:01.
- BRASIL. Lei nº 13.786 de 27 de Dezembro de 2018. Disponível em <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13786.htm#art2>. Acesso em 25/09/2023 às 22:23
- GOMES, Orlando. Contratos. Rio de Janeiro, Forense, 2009. p. 205.
- GOMES, Orlando. Contratos. Rio de Janeiro, Forense, 2008. Pág. 290
- MIRANDA, Pontes de, Tratado de Direito Privado, Tomo 26, 1ª. Edição, Editora Bookseller, Campinas, 2003, p.88/89.
- SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. Juros no Direito Brasileiro. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. p. 131.

* **Leonardo Palugan Canales:** Discente do curso de Direito da ATHON Ensino Superior

** **Eduardo Antonio Pires Munhoz:** Docente do curso de Direito da ATHON Ensino Superior